



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2021 117
collegevergadering d.d. 27 juli 2021
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder M. Pollux

ons kenmerk 1779398
team RGP MAN
steller SFM Mennen
doorkiesnummer +31773597254
e-mail s.mennen@venlo.nl
datum 19 juli 2021
bijlage(n)
datum verzonden

16 AUG. 2021

Onderwerp

Verkoop vastgoed aan Fooddrome BV

Kennisnemen van

De verkoop van het complex van de commerciële ruimtes Mgr. Nolensplein 53, 54 en de 13 woonappartementen Parkstraat 1-27 (oneven nummers m.u.v. nr. 23) te Venlo aan Fooddrome BV.

Aanleiding

Uw raad wordt geïnformeerd over deze verkoop van gemeentelijk vastgoed waarvan de opbrengst ten gunste komt van de grondexploitatie Q4.

In het najaar van 2020 informeerden wij u bij Raadsinformatiebrief 113 dat wij uit oogpunt van transparantie voor de, in de komende jaren nog vrij te verkopen, panden in Q4 primair kiezen voor 'een openbare biedprocedure met een verkoop-envelop'.

Bij een aantal panden wordt de huidige huurder/gebruiker als eerste in de gelegenheid (gesteld) om tot aankoop over te gaan. Dit is aan de orde waar dat is vastgelegd in het huurcontract danwel op grond van een besluit daartoe van de raad, zoals bij het ontwikkelscenario Truij Bolwater / Bastion Lichtenberg het geval was.

In dit geval is de koper huurder van de commerciële ruimtes Mgr. Nolensplein 53, 54 te Venlo. De koopovereenkomst is gesloten op basis van het in deze huurovereenkomst van nr. 54 opgenomen recht van eerste koop van de huurder op het totale complex.

Kernboodschap

De verkoopprijs van het gehele complex bedraagt € 3.673.000,-- k.k. Deze is bepaald op basis van de, bij het eerste recht van koop, overeengekomen koopsom van € 3,4 miljoen plus de indexering met CPI over de periode tot aan de ondertekening van de koopovereenkomst op 27 februari 2021. Met deze ondertekening is het eerste recht van koop voor deze prijs tijdig ingeroepen.

De akte van levering van het commerciële deel is begin augustus 2021 gepasseerd. De huur van koper eindigt per datum van de eigendomsoverdracht.

Uiterlijk begin december as zal de levering van de 13 appartementen Parkstraat plaatsvinden. Deze worden vrij van gebruik geleverd.

Raadsinformatiebrief

Dat betekent dat in de komende weken de gebruiksovereenkomsten van de appartementen, die eigendom zijn van de gemeente, door onze leegstandsbeheerder Camelot worden opgezegd.

Bijzondere bepalingen

- Het complex wordt geleverd en door koper aanvaard in de huidige staat.
- Koper heeft zelf de plicht tot onderzoek naar het dak, de dakconstructie van het appartementencomplex en de aanwezigheid van asbest.
- Koper heeft zich bekend verklaard met de publiekrechtelijke bestemming en toegestane gebruik van het gekochte. Een afwijkend gebruik is voor rekening en risico van koper.
- Zoals bij alle verkopen in Q4 is ook in deze verkoop vastgelegd dat koper het vastgoed binnen de eerste vijf jaar na verkrijging niet zonder toestemming van de gemeente mag vervreemden (anti-speculatiebeding). Zelfgebruik / bewoning is bij dit complex niet aan te orde.
- Voor de duur van de eerste vijf jaar is tevens een meerwaardeverrekenclausule opgenomen ingeval van doorverkoop van de onderdelen van het complex. Daarmee wordt een positief verschil tussen het verkoopbedrag waarvoor deze onderdelen nu worden verkocht en het bedrag waarvoor het wordt (door)verkocht met de gemeente verrekend (van 100% in jaar 1 en aflopend naar 75% in jaar 2 en 3 tot 50% in jaar 4 en 5). Aantoonbare en onderbouwde waardeinstijgingen van het vastgoed als gevolg van renoverende verbouwingen of ingrepen door de eigenaar worden op het te betalen verschil in mindering gebracht. Het doel is immers het tegengaan van speculatie met het vastgoed en niet de renovatie ervan.

Het Bibob-onderzoek naar de koper heeft geen bijzonderheden opgeleverd. Er zijn vanuit deze integriteitsbeoordeling geen redenen bekend die deze verkoop in de weg staan.

Communicatie

De gebruikers van de 13 woonappartementen Parkstraat 1-27 (oneven nummers m.u.v. nr. 23) te Venlo zijn door ons geïnformeerd over deze verkoop. Daarbij is aangekondigd dat Camelot de gebruiksovereenkomsten zal gaan opzeggen.

Het appartement Parkstraat nummer 23 is geen gemeentelijke eigendom. Ook de eigenaar van dit appartement is door ons geïnformeerd over de verkoop.

Vervolprocedure raad

Vanuit de wens van de raad om nu en in de toekomst rondom vastgoedtransacties in Q4 zoveel als mogelijk transparant en open te communiceren, hebben wij gemeend er goed aan te doen u langs deze weg over deze verkoop te informeren.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Bourskens

de burgemeester

Antoin Scholten